

所属・資格 地理学科・准教授

申請者氏名 任 海

研究課題		都市部における地価の変化と都市構造の関連性に関する研究
報告の概要	研究目的 および 研究概要	<p>地価は都市の諸環境の総合値であり、都市の地価は複雑な総合的性格を持つてくるため、地価の分布は大都市圏の社会、経済的な地域構造と密接な関係を持つものと考えられる。地価は都市的土地利用の構造を最も忠実に反映している経済的指標であるため、地価の現状とその変動を体系的に把握することは、都市的土地利用の実態を把握することである。先進国と異なる政治・社会制度の中国では、土地が国家または労働者集団に所有されるため、1990年代までに地価、あるいは地代は認められず、土地市場が形成されなかったが、1980年代から、社会主義市場経済の成立によって、土地所有権の交易ができない一方、土地使用権の売買が規定されている対象と範囲内で順次に展開してきた。今までの研究では、中国の大都市における区域範囲で公示される基準地価の設定、公有制の土地所有制度のもとで、地価の歴史的変遷について考察した。これからの研究では、地価レベルの区分と地価の変化から、中国の公示基準地価が大都市の都市構造・都市機能と人口分布の変化に与える影響について考察する。また、中国において最も早い段階で地価システムを構築した上海市を研究対象地域として、地方政府の都市部の地価に対する等級付けと都市拡大との関係を明らかにする。</p>
	研究の結果	<p>今年度の研究は、上海市における都市部土地に関する価格評価の展開及びその変化について考察した。その結果は以下のようにまとめられる。第一に、上海市においては、1986年の土地使用料に関する規定が起点として、現在までに合計6回、都市部の土地に等級付け、それぞれの等級の土地使用権の譲渡価格が設定された。第二に、上海市における都市部の地価を評価する方法は細分化の傾向がみられ、1986年の7階級から2013年の5種類の土地用途別に10階級に進んだ。一方、地価が比較的高い地域は、道路の両側のような線状的な分布から地域のような面状的な分布に変化したことも明らかになった。1986年の土地使用料に関する規定を地図化した結果、市域内における地域間の市街地開発と再開発の格差がみられた。</p>
	研究の考察・反省	<p>今年度の研究は、上海市における基準地価の制定について考察し、大規模な都市開発以前の1986年に公表された外資系企業を対象とした都市部地価の等級付けと最新の2013年に公示された基準地価の等級付けを地図化した。しかし、1986年の地価区分と2013年の基準地価の区分の空間的な変化についての分析が不足である。今後の研究では以上の課題を解決しながら、1986年から2013年の間にあった4回分の地価区分について検討する予定である。</p>
研究発表 学会名 発表テーマ 年月日/場所	<p>今年度の研究では、データ収集とそれに基づいた地図の作成に焦点をあてたため、具体的な分析ができてなく、研究テーマで設定した地価の変化と都市構造の関連性も考察できなかった。来年度の研究では、研究テーマで設定した目的を果たして学術大会での発表と論文の執筆の予定がある。</p>	
研究成果物 テーマ 誌名 巻・号 発行年月日 発行所・者		